

# Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2016



# Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 53

# Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 8 tháng 8 năm 2003. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 9 số 0101399461 được cấp ngày 11 tháng 8 năm 2014.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là:

- ▶ Kinh doanh bất động sản;
- ▶ Kinh doanh các dịch vụ bất động sản;
- ▶ Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp;
- ▶ Tư vấn, đầu tư, lập và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp; và
- ▶ Tư vấn thiết kế kỹ thuật, quy hoạch chi tiết khu đô thị và khu công nghiệp, tư vấn thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại tòa nhà Sudico, đường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Hồ Sỹ Hùng	Chủ tịch	
Ông Đỗ Văn Bình	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên	
Ông Vũ Hồng Sự	Thành viên	
Ông Trần Anh Đức	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 15 tháng 2 năm 2016
Ông Phạm Văn Việt	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 15 tháng 2 năm 2016

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2016
Ông Nguyễn Văn Phúc	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2016
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Thành viên	
Ông Bùi Đình Đông	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2016
Ông Hoàng Minh Thuận	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 14 tháng 4 năm 2016

### BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Anh Đức	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trần Tùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Khắc Viện	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Dân	Phó Tổng Giám đốc

# Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trần Anh Đức.

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Giám đốc:



Trần Anh Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2017

Số tham chiếu: 60837769/18490798

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà (“Công ty”) được lập ngày 24 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 6 đến trang 53, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### ***Trách nhiệm của Ban Giám đốc***

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### ***Ý kiến của Kiểm toán viên***

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.2 của báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi đề ngày 24 tháng 3 năm 2017 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



  
Bùi Anh Tuấn  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1067-2013-004-1

  
Phùng Mạnh Phú  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2013-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG  
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.712.505.562.003</b>	<b>3.464.909.269.125</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>205.120.680.375</b>	<b>95.855.066.945</b>
111	1. Tiền		38.120.680.375	95.855.066.945
112	2. Các khoản tương đương tiền		167.000.000.000	-
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>8.829.580.000</b>	<b>98.779.220.000</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		25.317.000.000	119.892.600.000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(16.487.420.000)	(21.113.380.000)
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>956.586.099.696</b>	<b>782.131.199.636</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	754.491.326.959	747.951.679.547
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	202.312.159.761	45.555.059.747
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	29	17.188.888.000	17.188.888.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	77.123.067.467	77.315.502.710
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 7	(94.529.342.491)	(105.879.930.368)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>2.520.072.922.622</b>	<b>2.469.310.114.385</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.520.072.922.622	2.469.310.114.385
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>21.896.279.310</b>	<b>18.833.668.159</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	15	21.300.284.767	18.467.361.369
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		595.994.543	366.306.790



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.757.920.326.697</b>	<b>2.803.367.600.806</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>129.169.943.383</b>	<b>61.662.438.183</b>
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6.2	34.908.168.735	34.971.263.535
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	94.261.774.648	26.691.174.648
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>46.387.697.342</b>	<b>50.156.066.676</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	46.387.697.342	50.156.066.676
222	Nguyên giá		88.267.676.651	87.347.902.356
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(41.879.979.309)	(37.191.835.680)
227	2. Tài sản cố định vô hình		-	-
228	Nguyên giá		53.180.000	53.180.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(53.180.000)	(53.180.000)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>11</b>	<b>20.431.227.126</b>	<b>-</b>
231	1. Nguyên giá		34.052.045.217	-
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(13.620.818.091)	-
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.414.828.897.811</b>	<b>1.375.542.691.148</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13.1	1.391.641.915.493	1.372.751.851.611
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.2	23.186.982.318	2.790.839.537
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>1.142.594.742.005</b>	<b>1.315.464.895.175</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	1.017.259.300.000	1.044.859.400.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	14.2	168.000.000.000	171.130.906.433
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.3	102.527.970.000	265.677.970.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(145.192.527.995)	(166.203.381.258)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>4.507.819.030</b>	<b>541.509.624</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	3.205.923.332	541.509.624
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	1.301.895.698	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>6.470.425.888.700</b>	<b>6.268.276.869.931</b>

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.337.755.218.648</b>	<b>4.254.563.906.630</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.436.597.927.145</b>	<b>2.940.733.153.990</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	127.005.663.003	115.842.143.007
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	167.376.468.986	98.930.081.499
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	48.675.582.608	136.114.714.811
314	4. Phải trả người lao động		10.697.854.408	9.283.225.586
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.073.835.858.791	1.360.153.502.462
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	19	364.321.379.394	255.463.251.091
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	620.419.703.692	941.289.040.417
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	24.265.416.263	23.657.195.117
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.901.157.291.503</b>	<b>1.313.830.752.640</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16.2	220.431.399.481	193.380.600.481
333	2. Chi phí phải trả dài hạn		1.232.915.200	-
337	3. Phải trả dài hạn khác	19	1.679.066.875.197	941.912.031.098
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	-	178.107.294.436
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		426.101.625	430.826.625
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.132.670.670.052</b>	<b>2.013.712.963.301</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>22</b>	<b>2.132.670.670.052</b>	<b>2.013.712.963.301</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		218.799.446.787	218.799.446.787
415	3. Cổ phiếu quỹ		(61.161.904.650)	(61.161.904.650)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	22.5	745.860.594.064	745.860.594.064
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	22.5	7.523.041.519	7.523.041.519
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		221.649.492.332	102.691.785.581
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(lỗ lũy kế) đến cuối năm trước		43.809.867.541	(128.111.302.095)
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		177.839.624.791	230.803.087.676
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>6.470.425.888.700</b>	<b>6.268.276.869.931</b>

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng

Trần Anh Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2017

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và  
Khu Công nghiệp Sông Đà

B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	487.882.882.509	832.572.857.283
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	487.882.882.509	832.572.857.283
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(248.107.032.192)	(524.028.599.215)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		239.775.850.317	308.544.258.068
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	9.461.053.163	8.174.026.778
22	7. Chi phí tài chính	25	9.037.748.364	44.894.939.644
25	8. Chi phí bán hàng	26	(6.217.098.672)	(3.880.658.081)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(19.632.554.813)	(51.829.059.033)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		232.424.998.359	305.903.507.376
31	11. Thu nhập khác		-	-
32	12. Chi phí khác		(7.038.006.980)	(11.480.883.195)
40	13. Lỗ khác		(7.038.006.980)	(11.480.883.195)
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế		225.386.991.379	294.422.624.181
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(48.849.262.286)	(63.619.536.505)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	1.301.895.698	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		177.839.624.791	230.803.087.676

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng



Trần Anh Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2017

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và  
Khu Công nghiệp Sông Đà

B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>225.386.991.379</b>	<b>294.422.624.181</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư	10,11	5.666.670.623	7.574.725.421
03	(Hoàn nhập)/trích lập các khoản dự phòng		(20.624.827.135)	79.082.781.403
05	Lãi từ hoạt động đầu tư và thanh lý tài sản cố định		(8.466.553.163)	(8.174.026.778)
07	Các khoản điều chỉnh khác		(21.939.624.524)	-
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>180.022.657.180</b>	<b>372.906.104.227</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(170.478.247.225)	(400.649.631.407)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(40.343.853.626)	178.441.986.055
11	Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		350.637.527.205	55.314.773.138
12	Tăng chi phí trả trước		(5.497.337.106)	(1.939.833.476)
13	Tiền lãi vay đã trả		(316.915.675.351)	-
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(105.720.197.511)	(77.928.237.555)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(8.752.726.894)	(3.542.534.000)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(117.047.853.328)</b>	<b>122.602.626.982</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(8.975.500.723)	(2.997.315.633)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(5.000.000.000)	(10.000.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.769.000.000)	(100.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		175.643.000.000	18.879.852.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		5.461.053.163	8.174.026.778
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>165.359.552.440</b>	<b>13.956.563.145</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		560.000.000.000	-
34	Tiền trả nợ gốc vay		(499.046.085.682)	(181.009.451.081)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		60.953.914.318	(181.009.451.081)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		109.265.613.430	(44.450.260.954)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		95.855.066.945	140.305.327.899
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	205.120.680.375	95.855.066.945

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng



Trần Anh Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 8 tháng 8 năm 2003. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 9 số 0101399461 được cấp ngày 11 tháng 8 năm 2014.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là:

- ▶ Kinh doanh bất động sản;
- ▶ Kinh doanh các dịch vụ bất động sản;
- ▶ Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp;
- ▶ Tư vấn, đầu tư, lập và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp; và
- ▶ Tư vấn thiết kế kỹ thuật, quy hoạch chi tiết khu đô thị và khu công nghiệp, tư vấn thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại Tòa nhà Sudico, đường Mỹ Đình 1, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là: 172 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 171).

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có 9 công ty con, bao gồm:

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiên Xuân	100%	100%	Số nhà 93, tổ 2, đường Chi Lăng, phường Đồng Tiến, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; hoạt động dịch vụ vệ sinh nhà cửa, công trình, cảnh quan; hoạt động thể thao, vui chơi và giải trí
2	Công ty TNHH Sudico Thăng Long	99,97%	99,97%	Khu Đô thị Nam An Khánh, thôn Yên Lũng, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội	Tư vấn quản lý; tư vấn đầu tư; kinh doanh bất động sản; tư vấn, quảng cáo, quản lý bất động sản
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	51%	51%	Tầng M3, tòa nhà CT1, khu đô thị Mỹ Đình, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Xây dựng, lắp đặt và thi công các công trình; quản lý khu đô thị, khu nhà ở văn phòng, khu công nghiệp, khu dân cư, bãi đỗ xe
4	Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung (*)	100%	100%	Tầng 2, tòa nhà 12 Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng	Tư vấn đầu tư, lập, thẩm định và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
5	Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	65%	65%	Lô 28D-NK1, khu dân cư Bắc Trần Hưng Đạo, xã Sủ Ngòi, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; kinh doanh khu nhà ở, khu đô thị, khu công nghiệp; kinh doanh khai thác dịch vụ nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư tạo lập nhà, công trình để bán và cho thuê; đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình đất đã có hạ tầng; dịch vụ bất động sản
6	Công ty TNHH Sudico Miền Nam	100%	100%	Số 77, đường Thống Nhất, phường 11, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; tư vấn đầu tư; quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình, tư vấn đấu thầu
7	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	51%	71%	Tòa nhà CT1, khối 25 tầng, khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, xã Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Sản xuất vật liệu xây dựng từ gạch, cát, xi măng, thạch cao; bán buôn, bán lẻ gạch bê tông khí chưng áp, vật liệu xây dựng, thiết bị nội thất; bán buôn máy, thiết bị và phụ tùng máy
8	Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long (**)	100%	100%	Tòa nhà H1, đồi Yên Ngựa, Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh bất động sản, nhà hàng, dịch vụ lưu trú, xây dựng nhà
9	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico (***)	57,84%	57,84%	Tầng 1, đơn nguyên 1, tòa nhà CT1, khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Lập và thẩm định dự án đầu tư xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cấp thoát nước và môi trường; thiết kế kỹ thuật và tổng dự toán, quyết toán các công trình xây dựng, kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng; quản lý dự án, giám sát thi công, thi công xây dựng các công trình giao thông, công nghiệp, dân dụng và nội, ngoại thất công trình

(\*) Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung đang trong quá trình giải thể theo Quyết định số 130/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 20 tháng 11 năm 2012.

(\*\*) Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long đã bàn giao toàn bộ tài sản và công nợ cho Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 theo Quyết định giải thể số 130/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị của Công ty ngày 20 tháng 11 năm 2012.

(\*\*\*) Vào ngày 24 tháng 2 năm 2016, Công ty đã nhận chuyển nhượng 305.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico, trước đây là một công ty liên kết của Công ty, với tổng giá phí chuyển nhượng là 1.769.000.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của Công ty trong công ty này tăng từ 29,3% lên thành 57,84% và Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico trở thành công ty con của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

### **2.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng của Công ty**

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo tài chính của văn phòng Công ty và các đơn vị trực thuộc. Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính của văn phòng Công ty và sử dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Các chỉ tiêu của báo cáo tài chính riêng được thực hiện bằng cách hợp cộng các chỉ tiêu tương ứng của tất cả báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc.

Đối với các quan hệ giao dịch về đầu tư vốn, cung cấp hàng hóa, dịch vụ, sản phẩm lẫn nhau, thu hộ, chi hộ, ... giữa văn phòng Công ty với các đơn vị trực thuộc hoặc giữa các đơn vị trực thuộc với nhau thì thực hiện các bút toán điều chỉnh cân trừ từng chỉ tiêu tương ứng trên báo cáo tài chính riêng.

### **2.2 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 14. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Theo quy định tại Thông tư này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 vào ngày 24 tháng 3 năm 2017.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con nêu trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

### **2.3 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### **2.4 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.5 Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.6 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**3.2 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho bao gồm bất động sản tự phát triển để bán và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các bất động sản đó.

Bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho là bất động sản để bán bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá v.v.) có thể xảy ra đối với thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo tài chính riêng.

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 3.5 Khấu hao

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 5 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Tài sản khác	3 - 5 năm

#### 3.6 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa	25 năm
---------	--------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### **3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

#### **3.6 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)**

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

#### **3.7 *Chi phí đi vay***

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

#### **3.8 *Chi phí trả trước***

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 24 đến 30 tháng vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

- ▶ Chi phí sửa chữa lớn;
- ▶ Công cụ, dụng cụ; và
- ▶ Các chi phí khác.

#### **3.9 *Các khoản đầu tư***

##### *Đầu tư vào công ty con*

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên báo cáo tài chính riêng.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

##### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên báo cáo tài chính riêng.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.9 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vào đơn vị khác*

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư khác*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư khác vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**3.10 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.11 Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày lập bảng cân đối kế toán riêng theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.12 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch;
- ▶ Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng theo nguyên tắc sau.

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 3.13 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

#### 3.14 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên:

##### *Quỹ đầu tư và phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

##### *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.15 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi bên bán đã chuyển giao phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

*Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản*

Doanh thu được ghi nhận khi bên bán đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Nếu một giao dịch không đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu nói trên, các khoản thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước trên bảng cân đối kế toán riêng đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo khối lượng công việc đã được khách hàng xác nhận.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

*Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

*Cổ tức*

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

*Tiền cho thuê*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.16 *Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng*

Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất và nhà và các chi phí khác có liên quan được phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- ▶ Các chi phí về đất và phát triển đất;
- ▶ Các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng; và
- ▶ Các chi phí khác có liên quan phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản như các chi phí phát sinh từ hoạt động phát triển đất và công trình trên đất hiện tại và trong tương lai của dự án (như chi phí phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung và chi phí phát triển quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng v.v..).

#### 3.17 *Hợp đồng xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế của dự án và đã được chủ đầu tư chấp thuận. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

#### 3.18 *Thuế*

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.18 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.18 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### 3.19 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

Hoạt động kinh doanh bất động sản và cung cấp các dịch vụ liên quan trong lãnh thổ Việt Nam là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty. Do vậy, Ban Giám đốc đã định rằng Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và cung cấp các dịch vụ liên quan và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

### 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	902.933.795	1.304.723.492
Tiền gửi ngân hàng	37.217.746.580	94.550.343.453
Các khoản tương đương tiền (*)	167.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>205.120.680.375</b>	<b>95.855.066.945</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi ngắn hạn bằng VND tại các ngân hàng với thời hạn từ 1 tháng đến 3 tháng và có lãi suất tiền gửi từ 4,8% đến 5,1%/năm.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
Chứng khoán kinh doanh							
- Cổ phiếu	25.317.000.000	8.829.580.000	(16.487.420.000)	52.822.000.000	31.708.620.000	(21.113.380.000)	
Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Đầu tư Tài chính Dầu khí (i)	-	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Địa ốc Dầu khí	15.829.000.000	3.482.380.000	(12.346.620.000)	15.829.000.000	2.532.640.000	(13.296.360.000)	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Gas Đô thị Sông Đà	7.500.000.000	5.000.000.000	(2.500.000.000)	7.500.000.000	5.000.000.000	(2.500.000.000)	
Công ty Cổ phần Đầu tư PV2	1.988.000.000	347.200.000	(1.640.800.000)	2.000.000.000	429.480.000	(1.570.520.000)	
- Các khoản đầu tư khác	-	-	-	67.070.600.000	67.070.600.000	-	
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long (iii)	-	-	-	67.070.600.000	67.070.600.000	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.317.000.000</b>	<b>8.829.580.000</b>	<b>(16.487.420.000)</b>	<b>119.892.600.000</b>	<b>98.779.220.000</b>	<b>(21.113.380.000)</b>	

(i) Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng khoản đầu tư này cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam trong tháng 1 năm 2016.

(ii) Công ty không thể xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư này do các cổ phiếu này không được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

(iii) Theo hợp đồng số 01/2015/HĐ-CNCP ngày 26 tháng 8 năm 2015, Công ty đồng ý chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long cho Tổng Công ty Sông Đà. Theo hợp đồng chuyển nhượng, việc chuyển nhượng này sẽ được thực hiện khi Tổng Công ty Sông Đà chuyển nhượng Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long cho Tổng Công ty Công nghiệp Xi măng Việt Nam. Trong năm 2016, Công ty xác định việc chuyển nhượng này đã được thực hiện và theo đó đã ghi giảm khoản đầu tư này và ghi nhận khoản phải thu tương ứng (Thuyết minh số 29).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

**6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	750.914.501.615	744.390.707.698
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Dự án   Techcomdeveloper</i>	473.384.543.060	360.456.507.296
<i>Công ty Cổ phần Phát triển Thương mại Việt   Nam</i>	43.909.600.000	78.909.600.000
<i>Các khoản phải thu khách hàng khác</i>	233.620.358.555	305.024.600.402
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	3.576.825.344	3.560.971.849
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>754.491.326.959</b>	<b>747.951.679.547</b>
Trong đó:		
<i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i>	724.925.547.271	717.134.055.870
<i>Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì</i>	21.736.357.245	21.736.357.245
<i>Các dự án và phải thu thương mại khác</i>	7.829.422.443	9.081.266.432
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(72.133.930.165)	(83.325.536.334)

**6.2 Trả trước cho người bán**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Trả trước cho người bán	197.714.933.899	40.948.317.283
<i>Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Hữu (*)</i>	150.000.000.000	-
<i>Công ty TNHH Một thành viên Công trình Giao   thông Sông Đà</i>	16.548.929.000	6.428.487.826
<i>Công ty Xây lắp Giao thông Công chính</i>	-	6.390.000.000
<i>Các khoản trả trước khác</i>	31.166.004.899	28.129.829.457
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	4.597.225.862	4.606.742.464
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>202.312.159.761</b>	<b>45.555.059.747</b>
<b>Dài hạn</b>		
Trả trước cho người bán	34.908.168.735	34.971.263.535
<i>Hội đồng Bồi thường Giải phóng mặt bằng   huyện Hoài Đức</i>	29.008.168.735	29.071.263.535
<i>Các khoản trả trước khác</i>	5.900.000.000	5.900.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.908.168.735</b>	<b>34.971.263.535</b>

(\*) Đây là số tiền trả trước cho Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Hữu theo Hợp đồng số 01/2016-HĐCNQSĐĐ-NAK-PHUUHU-SUD ngày 30 tháng 12 năm 2016. Theo Hợp đồng này, Công ty đã đồng ý mua lại lô đất với tổng diện tích là 31.044 m<sup>2</sup> thuộc Khu Đô thị Nam An Khánh từ Công ty Cổ phần Bất động sản Phú Hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	53.071.919.283	52.097.919.283
Tạm ứng cho nhân viên	19.595.118.269	22.259.902.575
Phải thu ngắn hạn khác	4.456.029.915	2.957.680.852
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>77.123.067.467</b>	<b>77.315.502.710</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(22.395.412.326)	(22.554.394.034)
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	94.261.774.648	26.691.174.648
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>94.261.774.648</b>	<b>26.691.174.648</b>

**8. NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Phúc Hà	53.041.720.000	25.945.860.000	53.041.720.000	25.945.860.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Đà	32.683.500.972	22.866.585.000	32.683.500.972	22.866.585.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Thăng Long	27.860.068.000	25.006.717.000	27.860.068.000	25.006.717.000
Nợ phải thu các đối tượng khác	110.610.077.958	55.846.862.439	93.568.077.726	27.454.274.330
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>224.195.366.930</b>	<b>129.666.024.439</b>	<b>207.153.366.698</b>	<b>101.273.436.330</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. HÀNG TỒN KHO**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.520.072.922.622	-	2.469.310.114.385	-
Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh	2.343.006.717.329	-	2.292.784.799.471	-
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì	176.133.342.502	-	173.235.286.302	-
Các dự án khác	932.862.791	-	3.290.028.612	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.520.072.922.622</b>	<b>-</b>	<b>2.469.310.114.385</b>	<b>-</b>

Như trình bày tại Thuyết minh số 19 và 20, các hạng mục hàng tồn kho sau đây đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các hợp đồng hợp tác đầu tư và các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2016:

- (i) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trong tương lai tại lô đất HH2C theo quy hoạch 1/500 thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh, huyện Hoài Đức, Hà Nội đang được thế chấp cho khoản trái phiếu đã phát hành của Công ty cho Ngân hàng TMCP Quân đội.
- (ii) Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với một số lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh và khu B Khu Đô thị Dự án Nam An Khánh mở rộng với tổng diện tích 48.791 m<sup>2</sup> đã được thế chấp cho hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát.
- (iii) Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với một số lô đất tại dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng với tổng diện tích 10.984 m<sup>2</sup> đã được thế chấp cho hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân.

**Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà**

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản có định khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm	72.648.508.663	800.898.396	10.895.031.970	2.057.767.579	945.695.748	87.347.902.356
- Mua trong năm	-	145.800.000	-	244.103.891	-	389.903.891
- Tặng khác	-	35.818.182	494.052.222	-	-	529.870.404
Số cuối năm	72.648.508.663	982.516.578	11.389.084.192	2.301.871.470	945.695.748	88.267.676.651
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	609.606.363	284.532.106	4.945.356.668	1.822.064.215	76.088.475	7.737.647.827
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm	25.717.086.367	463.825.956	8.294.633.140	2.011.528.037	704.762.180	37.191.835.680
- Khấu hao trong năm	3.033.609.093	114.411.048	740.382.064	91.913.614	177.957.406	4.158.273.225
- Tặng khác	-	35.818.182	494.052.222	-	-	529.870.404
Số cuối năm	28.750.695.460	614.055.186	9.529.067.426	2.103.441.651	882.719.586	41.879.979.309
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	46.931.422.296	337.072.440	2.600.398.830	46.239.542	240.933.568	50.156.066.676
Số cuối năm	43.897.813.203	368.461.392	1.860.016.766	198.429.819	62.976.162	46.387.697.342

(\*) Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm giá trị nguyên giá của tầng 15-18 tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì với số tiền là 68,5 tỷ đồng Việt Nam. Giá trị của tòa nhà hỗn hợp này đang được tạm hạch toán dựa trên dự toán tổng mức đầu tư của tòa nhà hỗn hợp, chưa bao gồm chi phí thuế đất của diện tích đất của tòa nhà hỗn hợp này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ chứng từ để hoàn tất việc ký hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường Thanh phố Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

*Đơn vị tính: VND*

*Nhà cửa, vật kiến trúc*

**Nguyên giá:**

Số dư đầu năm	-
- Tăng trong năm (*)	34.052.045.217
Số dư cuối năm	<u>34.052.045.217</u>

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

Số dư đầu năm	-
- Tăng khác	12.112.420.693
- Hao mòn trong năm	1.508.397.398
Số dư cuối năm	<u>13.620.818.091</u>

**Giá trị còn lại:**

Số dư đầu năm	-
Số dư cuối năm	<u><u>20.431.227.126</u></u>

(\*) Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm tầng 1 các tòa nhà CT1, CT4, CT5, CT6, CT9 thuộc khu Đô thị Mỹ Đình - Mỹ Trì đang được Công ty sử dụng cho mục đích cho thuê hoạt động.

**12. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Công ty đã vốn hóa các chi phí đi vay với tổng số tiền là 154,4 tỷ đồng Việt Nam (năm 2015: 136 tỷ đồng Việt Nam) liên quan đến các khoản vốn vay để đầu tư phát triển Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

**13.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Dự án Khu Đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng (i)	1.108.529.817.830	811.863.760.885	1.108.529.817.830	811.863.760.885
Dự án Văn La - Văn Khê - Hà Đông	474.349.140.757	474.349.140.757	466.528.513.946	466.528.513.946
Dự án Khu Đô thị Nam An	100.634.586.577	100.634.586.577	90.491.585.870	90.491.585.870
Khánh mở rộng Dự án khác	4.794.427.274	4.794.427.274	3.867.990.910	3.867.990.910
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.688.307.972.438</b>	<b>1.391.641.915.493</b>	<b>1.669.417.908.556</b>	<b>1.372.751.851.611</b>

(i) Toàn bộ quyền khai thác, lợi ích và quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Hòa Hải – Đà Nẵng đã được thế chấp cho khoản vay với Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam (Thuyết minh số 20).

Toàn bộ các dự án nêu trên đang trong quá trình đền bù, giải phóng mặt bằng và hoàn thiện các thủ tục với các cơ quan liên quan, do đó, Công ty đánh giá chưa thể hoàn thành các dự án nêu trên trong một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường và đã trình bày các dự án này là tài sản dở dang dài hạn.

**13.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	
- Chi phí đầu tư Dự án Sông Đà - Ngọc Vừng	22.022.838.454	1.404.359.111
- Chi phí đầu tư các dự án khác	1.164.143.864	1.386.480.426
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>23.186.982.318</b>	<b>2.790.839.537</b>



**Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà**

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Số cuối năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>1.017.259.300.000</b>	<b>(70.903.007.662)</b>	<b>946.356.292.338</b>	<b>1.044.859.400.000</b>	<b>(75.516.641.303)</b>	<b>969.342.758.697</b>	
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	499.833.400.000	(33.018.847.217)	466.814.552.783	499.833.400.000	(31.059.434.022)	468.773.965.978	
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	350.000.000.000	(7.547.465.845)	342.452.534.155	350.000.000.000	(3.183.968.220)	346.816.031.780	
Công ty TNHH Sudico Miền Nam	100.000.000.000	(3.883.688.837)	96.116.311.163	100.000.000.000	(3.225.055.065)	96.774.944.935	
Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long	-	-	-	32.500.000.000	(15.672.183.996)	16.827.816.004	
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	32.500.000.000	-	32.500.000.000	32.500.000.000	-	32.500.000.000	
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	15.300.000.000	(15.300.000.000)	-	15.300.000.000	(15.300.000.000)	-	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	7.650.000.000	-	7.650.000.000	7.650.000.000	-	7.650.000.000	
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	7.076.000.000	(7.076.000.000)	-	7.076.000.000	(7.076.000.000)	-	
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	4.899.900.000	(4.077.005.763)	822.894.237	-	-	-	
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>168.000.000.000</b>	<b>(42.568.583.952)</b>	<b>125.431.416.048</b>	<b>171.130.906.433</b>	<b>(41.402.173.573)</b>	<b>129.728.732.860</b>	
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	110.000.000.000	(10.688.124.479)	99.311.875.521	110.000.000.000	(9.777.091.760)	100.222.908.240	
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	44.200.000.000	(25.773.049.433)	18.426.950.567	44.200.000.000	(24.577.796.838)	19.622.203.162	
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	7.800.000.000	(107.410.040)	7.692.589.960	7.800.000.000	-	7.800.000.000	
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-	6.000.000.000	(6.000.000.000)	-	
Sơn	-	-	-	3.130.906.433	(1.047.284.975)	2.083.621.458	
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	102.527.970.000	(31.720.936.381)	70.807.033.619	265.677.970.000	(49.284.566.382)	216.393.403.618	
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>1.287.787.270.000</b>	<b>(145.192.527.995)</b>	<b>1.142.594.742.005</b>	<b>1.481.668.276.433</b>	<b>(166.203.381.258)</b>	<b>1.315.464.895.175</b>	
<b>TỔNG CỘNG</b>							

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**14.1 Đầu tư vào các công ty con**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	99,97%	99,97%	99,97%	99,97%
Công ty TNHH Một Thành viên Sudico Tiến Xuân	100%	100%	100%	100%
Công ty TNHH Sudico Miền Nam	100%	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long (i)	100%	99,7%	100%	99,7%
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	65%	65%	65%	65%
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico (ii)	51%	71%	51%	71%
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	51%	51%	51%	51%
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung (iii)	100%	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico (iv)	57,84%	57,84%	-	-

- (i) Theo Quyết định số 130/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 20 tháng 11 năm 2012, Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long đã chấm dứt hoạt động từ ngày 30 tháng 9 năm 2012. Theo đó, vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã nhận lại toàn bộ tài sản và công nợ liên quan của Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long theo Biên bản bàn giao ngày 31 tháng 12 năm 2016 và điều chỉnh giảm tương ứng khoản đầu tư vào công ty con này.
- (ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty nắm giữ 51% vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết trong công ty con này. Bên cạnh đó, Công ty có quyền biểu quyết thông qua Công ty TNHH Sudico Thăng Long và Công ty TNHH Một Thành viên Sudico Tiến Xuân, các công ty con của Công ty, lần lượt là 10% và 10%.
- (iii) Theo Quyết định số 130/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 20 tháng 11 năm 2012, Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung đã chấm dứt hoạt động từ ngày 30 tháng 9 năm 2012. Hiện tại, công ty con này đang trong quá trình hoàn tất thủ tục giải thể doanh nghiệp.
- (iv) Trong năm, Công ty đã nhận chuyển nhượng 305.000 cổ phần của công ty này và tăng tỷ lệ vốn nắm giữ từ 29,3% lên 57,84%. Theo đó, Công ty đã chính thức nắm quyền kiểm soát và chuyển công ty này từ công ty liên kết thành công ty con.

**14.2 Đầu tư vào các công ty liên kết**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	30%	30%	30%	30%
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	47,5%	47,5%	47,5%	47,5%
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	26%	26%	26%	26%
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	-	-	29,3%	29,3%

**Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà**

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)**

**14.3 Đầu tư dài hạn khác**

Thuyết minh	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	Giá gốc	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	Giá gốc	
<b>Các khoản đầu tư dài hạn khác</b>					
(i) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Tây Bắc	7,5%	27.200.000.000	7,5%	27.200.000.000	27.200.000.000
(ii) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Văn Phong	15,7%	23.493.000.000	15,7%	23.493.000.000	23.493.000.000
(iii) Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare	10,6%	10.000.000.000	10,6%	10.000.000.000	10.000.000.000
(iv) Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu	2,2%	8.800.000.000	2,2%	8.800.000.000	8.800.000.000
(v) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE	18,9%	7.200.000.000	18,9%	7.200.000.000	7.200.000.000
(vi) Ngân hàng TMCP Quân đội		10.000.000.000		10.000.000.000	10.000.000.000
(vii) Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp hội Công thương Thành phố Hà Nội	2,5%	834.970.000	2,5%	834.970.000	834.970.000
(viii) Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần SPM		-		-	168.150.000.000
(ix) Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình		15.000.000.000		10.000.000.000	10.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>102.527.970.000</b>		<b>265.677.970.000</b>	<b>265.677.970.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn		(31.720.936.381)		(49.284.566.382)	(49.284.566.382)

(i) Công ty không thể xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này không được niêm yết trên thị trường.  
(ii) Vào ngày 4 tháng 2 năm 2016, theo Quyết định số 145/QĐ-NHNN của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà được sáp nhập vào Ngân hàng TMCP Quân đội. Theo đó, khoản đầu tư trước đây vào 1.000.000 cổ phiếu của Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà đã được hoán đổi thành 454.545 cổ phiếu của Ngân hàng TMCP Quân đội.

(iii) Trong năm 2016, Công ty đã thu hồi toàn bộ giá trị khoản đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần SPM.  
(iv) Theo Hợp đồng số 45-2015/HĐHTĐT ngày 26 tháng 11 năm 2015, Công ty và Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình tiến hành hợp tác đầu tư trên cơ sở không hình thành pháp nhân mới để xây dựng hạ tầng kỹ thuật Giai đoạn I Dự án Mở rộng phía Đông Nam – Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo và phân chia lợi ích thu được theo tỷ lệ góp vốn là 65% cho Công ty và 35% cho Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	4.759.886.789	1.893.782.205
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình - Mễ Trì (*)	16.494.617.222	16.469.107.527
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	45.780.756	104.471.637
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>21.300.284.767</u></b>	<b><u>18.467.361.369</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí sửa chữa lớn	1.907.578.190	-
Công cụ, dụng cụ	718.253.142	317.192.505
Chi phí trả trước dài hạn khác	580.092.000	224.317.119
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.205.923.332</u></b>	<b><u>541.509.624</u></b>

(\*) Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại 2 lô đất TH1 và TH2 để xây dựng trường tiểu học và trung học. Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH2 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie vào ngày 28 tháng 6 năm 2012. Công ty cũng đã tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho Ủy ban Nhân dân Quận Nam Từ Liêm để xây dựng Trường Tiểu học và Trung học Cơ sở Mỹ Đình 1 theo Quyết định số 2066/QĐ-UBND ngày 8 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội. Chi phí phát triển hạ tầng trả trước cho lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình - Mễ Trì nêu trên sẽ được các bên nhận bàn giao các lô đất này bồi hoàn cho Công ty.

## 16. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

### 16.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Phải trả cho người bán	122.147.412.955	122.147.412.955	95.496.092.768	95.496.092.768
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	4.858.250.048	4.858.250.048	20.346.050.239	20.346.050.239
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>127.005.663.003</u></b>	<b><u>127.005.663.003</u></b>	<b><u>115.842.143.007</u></b>	<b><u>115.842.143.007</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**16. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC** (tiếp theo)

**16.2 Người mua trả tiền trước**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Người mua trả tiền trước	167.376.468.986	98.930.081.499
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>167.376.468.986</b>	<b>98.930.081.499</b>
<b>Dài hạn</b>		
Học viện Chính sách và Phát triển (*)	26.757.799.000	-
Người mua trả tiền trước	193.673.600.481	193.380.600.481
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>220.431.399.481</b>	<b>193.380.600.481</b>
	<b>387.807.868.467</b>	<b>292.310.681.980</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i>	<i>154.874.793.870</i>	<i>85.269.680.216</i>
<i>Dự án Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì</i>	<i>204.928.739.348</i>	<i>204.928.739.348</i>
<i>Các dự án khác</i>	<i>28.004.335.249</i>	<i>2.112.262.416</i>

(\*) Theo Quyết định số 4651/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch và thực hiện dự án đầu tư xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển, Công ty có trách nhiệm bàn giao lại lô đất CQ – Khu đô thị Nam An Khánh mở rộng (khu B) rộng 50.876 m<sup>2</sup> đã được giải phóng mặt bằng cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội để giao cho Học viện Chính sách và Phát triển thực hiện dự án xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển theo Quyết định số 136/QĐ-BKHĐT ngày 5 tháng 2 năm 2016 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Học viện Chính sách và Phát triển đã ứng trước chi phí cơ sở hạ tầng với số tiền là 26,7 tỷ VND để nhận bàn giao lô đất nêu trên.

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	96.508.835.706	51.610.895.231	(105.720.197.511)	42.399.533.426
Thuế giá trị gia tăng	35.404.484.550	41.960.780.937	(73.978.658.716)	3.386.606.771
Thuế thu nhập cá nhân	4.033.667.525	1.237.887.544	(2.500.000.000)	2.771.555.069
Phí, lệ phí và thuế phải nộp khác	167.727.030	4.523.271.974	(4.573.111.662)	117.887.342
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>136.114.714.811</b>	<b>99.332.835.686</b>	<b>(186.771.967.889)</b>	<b>48.675.582.608</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí lãi vay phải trả (*)	232.622.722.898	581.083.637.806
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước (**)	741.810.151.906	681.030.128.969
Trích trước chi phí bảo lãnh hợp đồng (***)	49.500.000.000	49.500.000.000
Trích trước các khoản phạt	29.046.374.914	29.046.374.914
Trích trước chi phí xây dựng	15.651.951.307	16.473.567.096
Chi phí phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	3.721.339.358	1.479.611.177
Các khoản khác	1.483.318.408	1.540.182.500
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.073.835.858.791</u></b>	<b><u>1.360.153.502.462</u></b>

(\*) Các khoản lãi vay phải trả bao gồm:

- ▶ lãi vay phải trả theo hợp đồng vay với Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam với số tiền là 98,4 tỷ đồng Việt Nam sẽ đến hạn thanh toán trong năm 2017 theo biên bản thỏa thuận ngày 9 tháng 11 năm 2016; và
- ▶ lãi trái phiếu phải trả Ngân hàng TMCP Quân đội với số tiền là 134,2 tỷ đồng Việt Nam sẽ đến hạn thanh toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 theo thỏa thuận ngày 15 tháng 11 năm 2016.

(\*\*) Đây là chi phí phát triển cơ sở hạ tầng trích trước đối với phần doanh thu đã được ghi nhận từ chuyển nhượng đất tại Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh

(\*\*) Theo hợp đồng sửa đổi hợp đồng thế chấp tài sản của bên thứ ba số 181212/HĐCT-TS/TCB ngày 6 tháng 5 năm 2013 giữa Công ty và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội, Công ty có nghĩa vụ đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ gốc, lãi, phí, chi phí, phạt, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ khác cho hợp đồng vay ký kết giữa Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico, công ty con của Công ty, với giá trị đảm bảo tối đa là 49.500.000.000 đồng Việt Nam. Công ty đã ghi nhận khoản bảo lãnh này do Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico đã không thể thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng nêu trên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Cổ tức phải trả (i)	198.083.880.000	148.562.910.000
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	50.324.713.331	46.715.877.958
Phải trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam	-	24.000.000.000
Phải trả ngân sách thành phố Hà Nội (ii)	13.084.244.056	13.084.244.056
Tiền góp vốn dự án của khách hàng (iii)	77.941.962.527	-
Các khoản phải trả khác	24.886.579.480	23.100.219.077
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>364.321.379.394</b>	<b>255.463.251.091</b>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền góp vốn dự án của khách hàng (iii)	539.092.701.636	344.791.752.971
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	727.410.888.761	594.598.369.327
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Sudico Thăng Long (iv)</i>	<i>386.379.972.981</i>	<i>392.277.436.000</i>
<i>Phải trả hợp tác kinh doanh với Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân (v)</i>	<i>150.000.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>191.030.915.780</i>	<i>202.320.933.327</i>
Phải trả hợp tác kinh doanh (vi)	410.000.000.000	-
Các khoản đặt cọc	2.563.284.800	2.521.908.800
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.679.066.875.197</b>	<b>941.912.031.098</b>

- (i) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 12/NQ-CT-ĐHĐCĐ ngày 11 tháng 4 năm 2011, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tổng số tiền là 196.533.249.800 đồng Việt Nam. Đến ngày 3 tháng 6 năm 2013, Công ty đã chi trả cổ tức với số tiền là 47.970.339.800 đồng Việt Nam cho các cổ đông. Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2015 ngày 26 tháng 4 năm 2015, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án trả số cổ tức còn lại bằng việc phát hành 14.856.291 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/1 cổ phiếu. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng này, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục xin phê duyệt từ cơ quan Nhà nước về việc trả cổ tức bằng cổ phiếu nêu trên.

Theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2016 của Đại Hội đồng Cổ đông thường niên ngày 15 tháng 4 năm 2016, Công ty đã công bố chia cổ tức với số tiền là 49,52 tỷ đồng Việt Nam. Số cổ tức này chưa được thanh toán cho các cổ đông của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.

- (ii) Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT 9, Khu Đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách Nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13.084.244.056 đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

- (iii) Theo các hợp đồng thỏa thuận về việc góp vốn xây dựng cơ sở hạ tầng, các công trình công cộng, dịch vụ Dự án khu Đô thị Nam An Khánh và Dự án Khu Đô thị Văn La – Văn Khê, các bên tham gia góp vốn sẽ xây dựng/phát triển tài sản tương ứng. Khi hoàn thành, tài sản sẽ được bán thông qua sàn giao dịch bất động sản và lợi nhuận thu được sẽ được phân chia cho các bên tham gia theo tỷ lệ quy định trong hợp đồng. Theo đó, các khoản thanh toán theo hợp đồng này được ghi nhận là các khoản phải trả thay vì là các khoản trả trước của khách hàng.
- (iv) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2011-HĐHTĐT/CT1-NAK ngày 19 tháng 8 năm 2011 và hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2011/HĐHTĐT/NAK3.1-NAK ngày 19 tháng 8 năm 2011, Công ty và Công ty TNHH Sudico Thăng Long sẽ hợp tác đầu tư để triển khai thực hiện dự án cao tầng CT1 và dự án thấp tầng 1,65 ha thuộc dự án Khu Đô thị Nam An Khánh. Theo đó, Công ty TNHH Sudico Thăng Long sẽ góp vốn theo tiến độ cho Công ty để thực hiện các hợp đồng này.

Theo các Quyết định số 08/QĐ-CT-HĐQT ngày 13 tháng 2 năm 2012 và số 75/QĐ-CT-HĐQT ngày 20 tháng 7 năm 2012, Hội đồng Quản trị của Công ty đã quyết định chấm dứt việc hợp tác đầu tư nêu trên với Công ty TNHH Sudico Thăng Long. Công ty đang thu xếp để hoàn trả khoản tiền góp vốn đầu tư của Công ty TNHH Sudico Thăng Long.

- (v) Theo hợp đồng số 01/HĐGV-SJS-TX ngày 30 tháng 12 năm 2016, Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân sẽ tiến hành góp vốn hợp tác đầu tư vào Công ty với số tiền góp vốn dự kiến là 180 tỷ VND để Công ty thực hiện kinh doanh tại Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh và các mục đích kinh doanh khác của Công ty.

Thời gian hợp tác là 5 năm. Số tiền góp vốn sẽ được hoàn trả từ năm 2018 đến năm 2021 với số tiền hoàn trả mỗi lần là 45 tỷ VND vào cuối mỗi năm. Công ty sẽ phải hoàn trả cho Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân một khoản phí hàng năm được tính bằng lãi suất huy động 12 tháng thông thường trả sau của Ngân hàng TMCP Việt Á cộng biên độ 3%/năm và cộng 0,5% giá trị vốn góp/năm. Khoản lãi này sẽ được điều chỉnh 6 tháng/lần.

Tài sản đảm bảo cho khoản góp vốn này là các khu đất tại Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh với tổng diện tích 10.984 m<sup>2</sup> bao gồm các lô đất thấp tầng TT123, TT127, TT128, TT129, TT130, TT156.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân đã góp vốn hợp tác với số tiền là 150 tỷ VND.

- (vi) Theo hợp đồng số 02/HĐGV-SJS-AP ngày 30 tháng 12 năm 2016, Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát sẽ tiến hành góp vốn hợp tác đầu tư vào Công ty với số tiền góp vốn dự kiến là 485 tỷ VND để Công ty thực hiện kinh doanh tại Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh và các mục đích kinh doanh khác của Công ty.

Thời gian hợp tác là 5 năm. Số tiền góp vốn sẽ được hoàn trả từ năm 2018 đến năm 2021 với số tiền hoàn trả mỗi lần là 121,25 tỷ VND vào cuối mỗi năm. Công ty sẽ phải hoàn trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát một khoản lãi hàng năm được tính bằng lãi suất huy động 12 tháng thông thường trả sau của Ngân hàng TMCP Việt Á cộng biên độ 3%/năm và cộng 0,2% giá trị vốn góp/năm. Khoản lãi này sẽ được điều chỉnh 6 tháng/lần.

Tài sản đảm bảo cho khoản góp vốn này là các khu đất tại Dự án Khu Đô thị mới Nam An Khánh và khu B Khu Đô thị Dự án Nam An Khánh mở rộng với tổng diện tích 48.791 m<sup>2</sup> bao gồm 25.422 m<sup>2</sup> các lô đất thấp tầng TT121, TT122, TT124, TT145, TT146, TT131 và 23.369 m<sup>2</sup> khu đất cao tầng CT3.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát đã góp vốn hợp tác với số tiền là 410 tỷ VND.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

*Đơn vị tính: VND*

		Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Ngắn hạn</b>					
Trái phiếu ngắn hạn	20.1	103.463.747.906	-	(33.044.044.214)	70.419.703.692
Vay ngắn hạn	20.2	15.262.292.511	550.000.000.000	(15.262.292.511)	550.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả		822.563.000.000	-	(822.563.000.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>941.289.040.417</b>	<b>550.000.000.000</b>	<b>(870.869.336.725)</b>	<b>620.419.703.692</b>
<b>Dài hạn</b>					
Vay ngân hàng		178.107.294.436	-	(178.107.294.436)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>178.107.294.436</b>	<b>-</b>	<b>(178.107.294.436)</b>	<b>-</b>

### 20.1 Trái phiếu ngắn hạn

Chi tiết trái phiếu ngắn hạn đã phát hành của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 như sau:

Trái phiếu	Loại trái phiếu	Số dư cuối năm VND	Lãi suất	Thời hạn trái phiếu	Tài sản đảm bảo
Trái phiếu Sudico	Trái phiếu doanh nghiệp phát hành cho Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ Hữu Nghị	70.419.703.692	Lãi suất 11%/năm và sẽ thanh toán toàn bộ trước ngày 31 tháng 12 năm 2017	Thanh toán 30 tỷ VND trước ngày 30 tháng 6 năm 2017, thanh toán phần còn lại trước ngày 30 tháng 9 năm 2017	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trong tương lai tại lô đất HH2C thuộc Khu Đô thị Nam An Khánh xã An Khánh – An Thượng – Huyện Hoài Đức – TP Hà Nội
		<b>70.419.703.692</b>			

Theo Thông báo ngày 19 tháng 4 năm 2016, trái chủ của khoản trái phiếu này đã được chuyển từ Công ty Quản lý Quỹ Hữu Nghị thành Ngân hàng TMCP Quân đội. Theo biên bản thỏa thuận ngày 15 tháng 11 năm 2016 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Quân đội, thời hạn của khoản trái phiếu này đã được gia hạn đến ngày 30 tháng 9 năm 2017.

### 20.2 Vay ngắn hạn khác

Theo Biên bản xác nhận chuyển giao nợ và nhận nợ ngày 14 tháng 12 năm 2016 được ký giữa Công ty, Ngân hàng TMCP Hàng Hải và Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam, toàn bộ gốc vay với số tiền 550 tỷ đồng Việt Nam và lãi vay của khoản vay này tính đến hết ngày 31 tháng 10 năm 2016 với số tiền 91,4 tỷ VND của Công ty với Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam sẽ được chuyển giao nguyên trạng cho Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam. Kể từ thời điểm chuyển giao, Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam sẽ tính lãi vay theo mức lãi suất áp dụng đối với doanh nghiệp (tối đa không vượt quá 9%/năm) theo các thông báo mức lãi suất áp dụng trong từng giai đoạn. Thời gian đáo hạn mới của khoản vay này là ngày 31 tháng 10 năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	23.657.195.117	26.699.729.117
Tăng trong năm	9.360.948.040	-
Sử dụng trong năm	<u>(8.752.726.894)</u>	<u>(3.042.534.000)</u>
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>24.265.416.263</u></b>	<b><u>23.657.195.117</u></b>

**Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà**

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**22.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>							Đơn vị tính: VND
Số dư đầu năm	1.000.000.000.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	(128.111.302.095)	1.782.909.875.625
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	230.803.087.676	230.803.087.676
Số dư cuối năm	1.000.000.000.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	102.691.785.581	2.013.712.963.301
<b>Năm nay</b>							
Số dư đầu năm	1.000.000.000.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	102.691.785.581	2.013.712.963.301
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	177.839.624.791	177.839.624.791
Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	-	(49.520.970.000)	(49.520.970.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(9.360.948.040)	(9.360.948.040)
Số dư cuối năm	1.000.000.000.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	745.860.594.064	7.523.041.519	221.649.492.332	2.132.670.670.052

(\*) Theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-DHĐCĐ2016 của Đại Hội đồng Cổ đông thường niên ngày 15 tháng 4 năm 2016, Công ty đã công bố chia cổ tức với số tiền là 49,52 tỷ đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**22.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Tổng Công ty Sông Đà	363.007.500.000	363.007.500.000	-	363.007.500.000	363.007.500.000	-
Các cổ đông khác	636.992.500.000	636.992.500.000	-	636.992.500.000	636.992.500.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	218.799.446.787	218.799.446.787	-	218.799.446.787	218.799.446.787	-
Cổ phiếu quỹ	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.157.637.542.137</b>	<b>1.157.637.542.137</b>	<b>-</b>	<b>1.157.637.542.137</b>	<b>1.157.637.542.137</b>	<b>-</b>

**22.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận**

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đã góp</b>		
Số đầu năm	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Số cuối năm	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-

**22.4 Cổ phiếu**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị VND	Số lượng	Giá trị VND
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>	<b>100.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>100.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	100.000.000	1.000.000.000.000	100.000.000	1.000.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông	100.000.000	1.000.000.000.000	100.000.000	1.000.000.000.000
<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>958.060</b>	<b>61.161.904.650</b>	<b>958.060</b>	<b>61.161.904.650</b>
Cổ phiếu quỹ do Công ty nắm giữ	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
Cổ phiếu phổ thông	958.060	61.161.904.650	958.060	61.161.904.650
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>99.041.940</b>	<b>990.419.400.000</b>	<b>99.041.940</b>	<b>990.419.400.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	99.041.940	990.419.400.000	99.041.940	990.419.400.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 10.000 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**22.5 Quỹ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Quỹ đầu tư và phát triển	745.860.594.064	745.860.594.064
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	7.523.041.519	7.523.041.519
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>753.383.635.583</u></b>	<b><u>753.383.635.583</u></b>

**23. DOANH THU**

**23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>487.882.882.509</b>	<b>832.572.857.283</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng</i>	459.969.457.301	808.743.417.822
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	27.913.425.208	23.829.439.461
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>487.882.882.509</u></b>	<b><u>832.572.857.283</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	487.272.471.168	831.467.330.883
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	610.411.341	1.105.526.400

**23.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.466.553.163	2.627.472.778
Cổ tức, lợi nhuận được chia	994.500.000	5.546.554.000
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	4.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>9.461.053.163</u></b>	<b><u>8.174.026.778</u></b>

**24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn của thành phẩm đã bán	225.291.341.938	361.752.072.738
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	22.815.690.254	23.476.526.477
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	138.800.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>248.107.032.192</u></b>	<b><u>524.028.599.215</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(9.056.480.864)	(44.897.377.544)
Chi phí tài chính khác	18.732.500	2.437.900
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>(9.037.748.364)</u></b>	<b><u>(44.894.939.644)</u></b>

**26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân viên	4.218.848.345	2.184.687.228
Chi phí dịch vụ mua ngoài	583.406.326	410.828.471
Chi phí khấu hao TSCĐ	497.065.231	319.333.754
Chi phí bằng tiền khác	917.778.770	965.808.628
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>6.217.098.672</u></b>	<b><u>3.880.658.081</u></b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	12.435.068.186	12.730.807.347
Trích trước tiền phạt chậm nộp	-	29.046.374.914
Chi phí khấu hao	4.473.928.271	7.073.110.818
Hoàn nhập dự phòng các khoản phải thu	(11.559.106.271)	(14.566.203.555)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.520.621.229	5.093.203.785
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	8.762.043.398	12.451.765.724
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>19.632.554.813</u></b>	<b><u>51.829.059.033</u></b>

**27. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn của thành phẩm đã bán	226.610.636.253	361.752.072.738
Chi phí nhân công	16.653.916.531	14.915.494.575
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.666.670.623	7.574.725.421
(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng	(11.559.106.271)	124.233.796.445
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.600.423.494	28.980.558.733
Chi phí khác bằng tiền	8.984.145.047	42.281.668.417
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>273.956.685.677</u></b>	<b><u>579.738.316.329</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế (năm 2015: 22%).

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

### 28.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	43.685.671.886	60.338.356.584
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	5.163.590.400	3.281.179.921
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	(1.301.895.698)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>47.547.366.588</u></b>	<b><u>63.619.536.505</u></b>

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	225.386.991.379	294.422.624.181
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty (2015: 22%)	45.077.398.276	64.772.977.320
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Các khoản phạt	1.407.601.396	11.169.737.974
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	539.144.501	30.530.188
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	5.163.590.400	3.281.179.921
Hoàn nhập/loại trừ dự phòng đã bị loại khi tính thuế các năm trước	-	(3.171.925.437)
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại cho khấu hao vượt quy định	(1.301.895.698)	-
Cổ tức được chia	(198.900.000)	(1.220.241.880)
Lỗi năm trước chuyển sang	(3.139.572.287)	(11.242.721.581)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>47.547.366.588</u></b>	<b><u>63.619.536.505</u></b>

### 28.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**28.3 Thuế thu nhập hoãn lại**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cùng các biến động liên quan được Công ty ghi nhận cho năm nay và năm trước được trình bày dưới đây:

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>				
Chi phí khấu hao vượt quy định	1.301.895.698	-	(1.301.895.698)	-
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại thuần</b>	<b>1.301.895.698</b>	<b>-</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>(1.301.895.698)</b>	<b>-</b>

**28.4 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận**

**Lỗi chuyển sang từ năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai với chi tiết như sau:

*Đơn vị tính: VND*

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2016</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2016</i>
2011	2016	55.216.797.161	(55.216.797.161)	-	-
2012	2017	263.797.992.418	(203.722.197.787)	-	60.075.794.631
2013	2018	52.613.012.555	-	-	52.613.012.555
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>371.627.802.134</b>	<b>(258.938.994.948)</b>	<b>-</b>	<b>112.688.807.186</b>

Các khoản lỗ thuế chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là lỗ theo các biên bản quyết toán thuế phát sinh cho các hoạt động khác (ngoài hoạt động chuyển nhượng bất động sản).

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ thuế lũy kế còn lại nêu trên do phần lớn các khoản lỗ thuế nêu trên là từ các hoạt động khác (ngoài hoạt động kinh doanh bất động sản) và Công ty không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận từ các hoạt động này trong tương lai tại thời điểm này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan đã có giao dịch trong năm và/hoặc có khoản phải thu/phải trả tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với Công ty:

STT	Tên công ty	Mối quan hệ
1	Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty con
2	Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long	Công ty con
3	Công ty TNHH Sudico Miền Nam	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	Công ty con
5	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Công ty con
6	Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Công ty con
7	Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Công ty con
8	Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	Công ty con
9	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty con
10	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Công ty liên kết
11	Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Công ty liên kết
12	Tổng Công ty Sông Đà	Cổ đông lớn

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Phí quản lý, dịch vụ thu hộ	6.785.503.263	7.123.649.744
	Phí quản lý theo hợp đồng khoán chi	20.729.634.487	26.980.929.236
	Thanh toán phí quản lý	-	3.000.000.000
	Phí dịch vụ an ninh – Khu đô thị Nam An Khánh	528.058.635	-
	Phí quản lý tòa nhà HH3	3.361.168.302	-
	Phí dịch vụ tổ chức sự kiện	907.663.636	-
	Doanh thu cho thuê kiosk	610.411.341	1.105.526.400
	Nhận cổ tức	994.500.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	Trả vốn vay	7.137.161.560	-
	Cho vay	-	2.087.170.970
	Góp vốn hợp tác kinh doanh	150.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Phí tư vấn giám sát	4.752.852.035	865.394.231
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Thanh toán hợp đồng hợp tác đầu tư	5.897.463.019	2.610.035.000
	Phải trả thu chi hộ	4.254.900.395	-
	Thanh toán phí dịch vụ	1.868.587.365	-
	Phí dịch vụ Quản lý dự án	1.644.444.258	1.569.028.730
	Bù trừ công nợ	-	2.175.618.000
Công ty TNHH Sudico Miền Nam	Cho vay	-	1.200.000.000
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Phí dịch vụ	926.436.364	803.236.364
	Thanh toán công nợ	-	4.346.949.371
	Chuyển tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long	Thanh toán công nợ	967.863.735	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

*Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan*

Công ty bán hàng/cho thuê cho các bên liên quan theo mức giá bán/thuê niêm yết thông thường.

Ngoài trừ khoản nhận vốn góp hợp tác kinh doanh từ Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân, số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đã trích lập 3 tỷ đồng Việt Nam cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (tại ngày 31 tháng 12 năm 2015: 3 tỷ đồng Việt Nam). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b> (Thuyết minh số 6.1)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Phải thu chuyển nhượng đất dự án Nam An Khánh	3.206.000.000	3.206.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Cho thuê Kios	174.265.344	354.971.849
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Phí dịch vụ	196.560.000	-
		<b><u>3.576.825.344</u></b>	<b><u>3.560.971.849</u></b>
<b><i>Trả trước cho người bán</i></b> (Thuyết minh số 6.2)			
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Trả trước phí dịch vụ Khác	2.350.776.041	2.570.051.389
		-	66.463.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Trả trước phí dịch vụ	-	115.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Trả trước phí tư vấn	2.246.449.821	1.855.228.075
		<b><u>4.597.225.862</u></b>	<b><u>4.606.742.464</u></b>
<b><i>Phải thu khác</i></b> (Thuyết minh số 7)			
<i>Ngắn hạn</i>			
Tổng Công ty Sông Đà	Phải thu lãi vay	4.156.250.000	4.156.250.000
Công ty TNHH Sudico Miền Nam	Công nợ bàn giao	39.497.235.613	39.497.235.613
	Cho vay	4.272.808.383	4.272.808.383
	Phải thu khác	2.571.117.287	1.597.117.287
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Cho vay không lãi	942.385.000	942.385.000
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	Cho vay tín chấp không lãi	1.632.123.000	1.632.123.000
		<b><u>53.071.919.283</u></b>	<b><u>52.097.919.283</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu khác</i></b> (Thuyết minh số 7) (tiếp theo)			
<i>Dài hạn</i>			
Tổng Công ty Sông Đà	Phải thu chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	67.070.600.000	-
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Phải thu bàn giao Dự án Bắc Trần Hưng Đạo	27.191.174.648	26.691.174.648
		<b>94.261.774.648</b>	<b>26.691.174.648</b>
<b><i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i></b>			
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Cho vay tín chấp không lãi	17.188.888.000	17.188.888.000
		<b>17.188.888.000</b>	<b>17.188.888.000</b>
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn</i></b> (Thuyết minh số 16.1)			
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Phí tư vấn	2.523.817.755	2.097.141.767
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Phí dịch vụ	368.915.857	17.325.638.807
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Phí dịch vụ	910.392.298	923.269.665
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Phí thi công nhà mẫu	1.012.083.138	-
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	Phải trả khác	43.041.000	-
		<b>4.858.250.048</b>	<b>20.346.050.239</b>
<b><i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i></b> (Thuyết minh số 18)			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Phí quản lý dịch vụ tòa nhà HH3	3.721.339.358	1.479.611.177
		<b>3.721.339.358</b>	<b>1.479.611.177</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

<i>Đơn vị tính: VND</i>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải trả khác (Thuyết minh số 19)</b>			
<i>Ngắn hạn</i>			
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Quỹ khen thưởng phúc lợi	12.034.500.000	12.034.500.000
	Phí ủy quyền	19.927.135.936	19.997.135.936
	Chi phí chi hộ cho Công ty Sông Đà	4.254.900.395	-
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	Phải trả tiền hợp tác đầu tư	1.600.000.000	1.600.000.000
	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	6.702.120.000	6.702.120.000
	Phải thu khác	48.507.000	91.238.000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	508.800.000	508.800.000
Công ty TNHH Sudico Hạ Long	Chi phí đầu tư Dự án Sông Đà - Ngọc Vũng	-	508.992.522
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Cung cấp dịch vụ	3.177.850.000	3.202.191.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Phải trả khác	66.700.000	66.700.000
Công ty TNHH Sudico Miền Nam	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.004.200.000	2.004.200.000
		<b>50.324.713.331</b>	<b>46.715.877.958</b>
<i>Dài hạn</i>			
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Góp vốn hợp tác đầu tư	386.379.972.981	392.277.436.000
Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân	Vay tín chấp không lãi	187.368.595.780	194.505.757.340
	Góp vốn hợp tác kinh doanh	150.000.000.000	-
Các cá nhân có liên quan	Góp vốn cho Dự án Khu Đô thị Văn La – Văn Khê	3.662.320.000	7.815.175.987
		<b>727.410.888.761</b>	<b>594.598.369.327</b>

**Các giao dịch với các bên liên quan khác**

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc:

<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	5.274.313.609	4.558.365.960
Các phúc lợi khác	620.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.894.313.609</b>	<b>4.558.365.960</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 30. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

#### *Các cam kết liên quan đến trái phiếu phát hành và vay của Công ty*

Theo hợp đồng mua bán trái phiếu với Ngân hàng TMCP Quân đội, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trong tương lai tại lô đất HH2C thuộc Khu Đô thị Nam An Khánh xã An Khánh – An Thượng – Huyện Hoài Đức – Thành phố Hà Nội là tài sản thế chấp cho khoản trái phiếu này.

Theo hợp đồng góp vốn số 02/HĐGV-SJS-AP với Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát, toàn bộ quyền khai thác, hoa lợi, quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng - Khu B bao gồm các lô đất thấp tầng TT121, TT122, TT124, TT45, TT46, TT131 với tổng diện tích 48.791 m<sup>2</sup> thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh và khu đất cao tầng CT3 với diện tích 23.369 m<sup>2</sup> tại dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh được sử dụng để đảm bảo cho khoản vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng An Phát.

Theo hợp đồng góp vốn số 01/HĐGV-SJS-TX với Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiên Xuân, toàn bộ quyền khai thác, hoa lợi, quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc dự án Khu đô thị Nam An Khánh phần mở rộng - Khu B bao gồm các lô đất thấp tầng TT123, TT127, TT130, TT156 với tổng diện tích tổng diện tích 10.984 m<sup>2</sup> được sử dụng để đảm bảo cho khoản vốn góp của Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiên Xuân.

Theo hợp đồng vay số 3107MSBDD/2012/HĐCV với Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam, toàn bộ quyền khai thác, lợi ích, quyền khác phát sinh trong tương lai đối với các lô đất thuộc Dự án Khu Đô thị Hòa Hải – Đà Nẵng là tài sản thế chấp cho khoản vay này.

#### *Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản*

##### *Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì*

Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại 2 lô đất TH1 và TH2 để xây dựng trường tiểu học và trung học. Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH2 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie vào ngày 28 tháng 6 năm 2012. Công ty cũng đã tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho Ủy ban Nhân dân Quận Nam Từ Liêm để xây dựng Trường Tiểu học và Trung học Cơ sở Mỹ Đình 1 theo Quyết định số 2066/QĐ-UBND ngày 8 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội.

Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT 9, Khu Đô thị Mỹ Đình - Mỹ Trì và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13 tỷ đồng Việt Nam.

Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, Công ty có nghĩa vụ ký và thanh toán tiền thuê đất cho diện tích đất sử dụng để xây dựng tòa nhà hỗn hợp HH3 thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ để tiến hành ký hợp đồng thuê đất cho diện tích đất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)**

*Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản (tiếp theo)*

*Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh*

Theo các Quyết định số 1168/QĐ-UBND ngày 7 tháng 7 năm 2007 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Tây và số 2796/2011/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2011 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch và điều chỉnh quy hoạch của Khu Đô thị Nam An Khánh, chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại các lô đất TH1, TH2 và TH3 để xây dựng trường nhà trẻ, tiểu học và trung học cơ sở. Bên cạnh đó, Công ty cũng phải triển khai thực hiện dự án xây dựng khu nhà ở cho cán bộ công nhân viên của Viện Khoa học Công nghệ Quân sự.

Theo Quyết định số 3259/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2008 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Tây, Công ty phải dành diện tích đất khoảng 21.362 m<sup>2</sup> bao gồm đất cơ quan và đất thấp tầng phục vụ việc di chuyển Phân viện NBC và Khu gia đình của Bộ Tư lệnh Hóa học.

*Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh mở rộng*

Theo Quyết định số 4651/QĐ-UBND ngày 26 tháng 8 năm 2016 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch và thực hiện dự án đầu tư xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển, chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao lại lô đất CQ – Khu đô thị Nam An Khánh mở rộng (khu B) rộng 50.876 m<sup>2</sup> đã được giải phóng mặt bằng cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội để giao cho Học viện Chính sách và Phát triển thực hiện dự án xây dựng Học viện Chính sách và Phát triển theo Quyết định số 136/QĐ-BKHĐT ngày 5 tháng 2 năm 2016 của Bộ Kế hoạch Đầu tư. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty chưa bàn giao lô đất trên cho Học viện Chính sách và Phát triển.

**Cam kết cho thuê hoạt động**

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng, kios theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	13.183.305.274	18.304.014.149
Trên 1 - 5 năm	-	13.183.305.274
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.183.305.274</b>	<b>31.487.319.423</b>

**Cam kết đầu tư xây dựng cơ bản**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển các dự án đầu tư bất động sản với số tiền khoảng 450 tỷ đồng (năm 2015: 674 tỷ đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 31. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-HĐQT ngày 4 tháng 1 năm 2017, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt việc chi trả cổ tức năm 2015 bằng tiền mặt với ngày đăng ký cuối cùng lập danh sách sở hữu chứng khoán của Công ty là ngày 20 tháng 1 năm 2017 và ngày thanh toán là ngày 20 tháng 2 năm 2017.

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng



Trần Anh Đức  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 3 năm 2017